

ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

28.3.2022

KUOHUKUJA

ASEMAKAAVAMUUTOS 002504 KUOHUKUJA 1 – 3
/ MYYRMÄKI



Kaava-alueen sijainti.



Alustava luonnos. Leppänen Arkkitehdit Oy

MITÄ SUUNNITELLAAN?

Asemakaavamuutos aloitetaan uudelleen niin, että hanke sisältää uuden asuin- ja liiketalon Kuohukuja 1:n tontille ja Kuohukujan ostoskeskuksesta tutkitaan itäosan säilyttävä vaihtoehto. Pysäköinti pääosin Kuohukuja 3:n pysäköintitontilla. Uomatieltä poistetaan kaksi alikulkua.

Teams-kokous kaavoituksen lähtökohdista maanantaina 11.4.2022 klo 17.00.

Linkki viimeisellä sivulla. Tervetuloa mukaan!

LÄHTÖKOHDAT

Sijainti: Kuohukuja 1–3 ja katualueita.

Nykytilanne: Kuohukujan ostoskeskuksella, valmistunut 1972, on paikallisia erityisiä arvoja, mutta rakennus on huonokuntoinen.

Kiinteistö Oy Myyrimäki haki kaavamuutosta kerrostalon rakentamiselle 29.9.2017 ja uudelleen alustavan luonnoksen pohjalta 21.3.2022.

Helsingin hallinto-oikeuden 27.8.2021 päätöksen perusteella kaavan selvitykset ovat riittävät ja ostoskeskus on säilytettävä ainakin osittain. Siten kerrostalohanke voitaisiin toteuttaa suunnitellulle paikalle ostoskeskuksen itäosa säilyttäen.

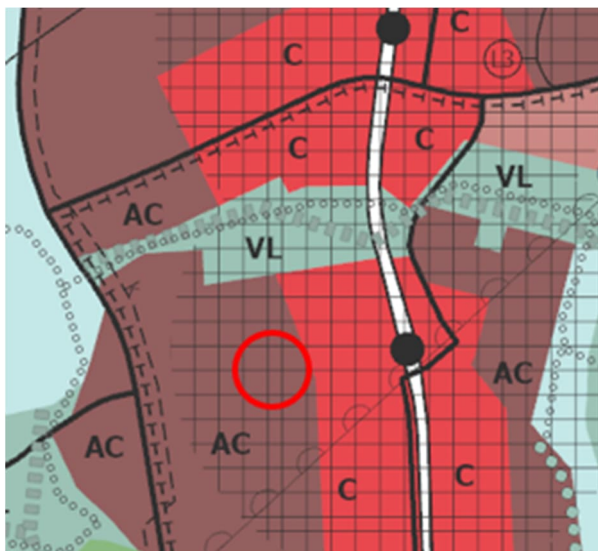


Voimassa oleva yleiskaava

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Kaava-alue on tehokasta asuntopuuetta A1. (Kv 17.12.2007)

=> Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

A1	Tehokas asuntopuue.
A3	Pientalopuue.
C	Keskustatoimintojen puue.
P1	Palvelujen puue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon puue.
VL	Lähivirkistyspuue.
(LJ)-•	Joukkoliikenteen terminaal.
LR	Rautatiepuue.
	Kaavamuutosalueen sijainti.



Hyväksytty yleiskaava

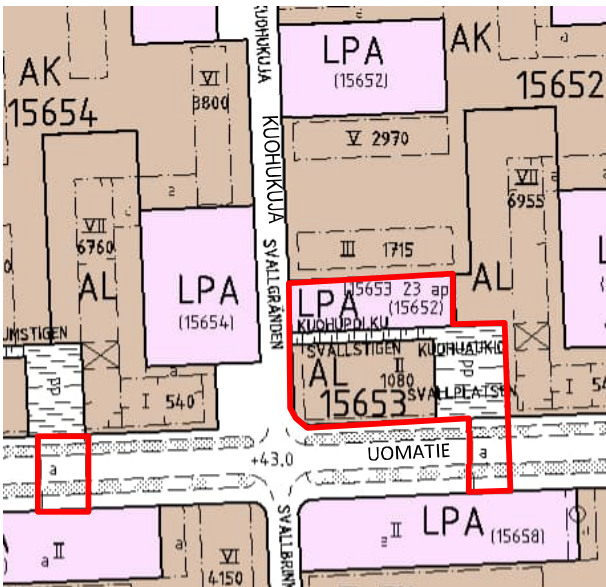
Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Kaava-alue on kaupunkikeskustan asuntopuuetta AC ja kestävän kasvun vyöhykettä. (Kv 25.1.2021, valitettu)

AC	Kaupunkikeskustan asuntopuue.
C	Kaupunkikeskustan puue.
SL	Luonnonsuojelupuue.
VL	Lähivirkistyspuue.
	Kestävän kasvun vyöhyke.
	Ekologinen runkoyhteys.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Rautatieasema.
	Joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Laskeutumisvyöhyke.
	Kaavamuutosalueen sijainti.



Ostoskeskuksen itäosa Kuohuaukion suuntaan on tavoitteena säilyttää.

TKa 14.1.2019



Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa kaavamuutosalue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli- aluetta AL, autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä katualueita. (SM 21.5.1970, Kv 20.10.1997)

Ajantasa-asemakaava.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
UOMAT	Katualue ja kadunnimi.
15652	Korttelin numero.
1080	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Suurin kerrosluku (room. numeroin).
a	Alikulku.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
[Red rectangle]	Kaavamuutosalueen rajaus.



Myyrmäen kaavarunko

Kaavarungossa on määritelty tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen kokonaissuunnittelua. Kaavarungossa on esitetty, että tällä alueella voi yleisesti olla kahdeksankerroksista täydennys- rakentamista. (Kh 29.4.2019)

=> Kaavamuutos on kaavarungon mukainen.

A1	Tehokas asuntoalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
URB	Urbaniin sykkeen alueet.
V	Virkistysalue.
Y	Yleisten rakennusten alue.
VIII	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
[Red circle]	Keskittetty pysäköinti.

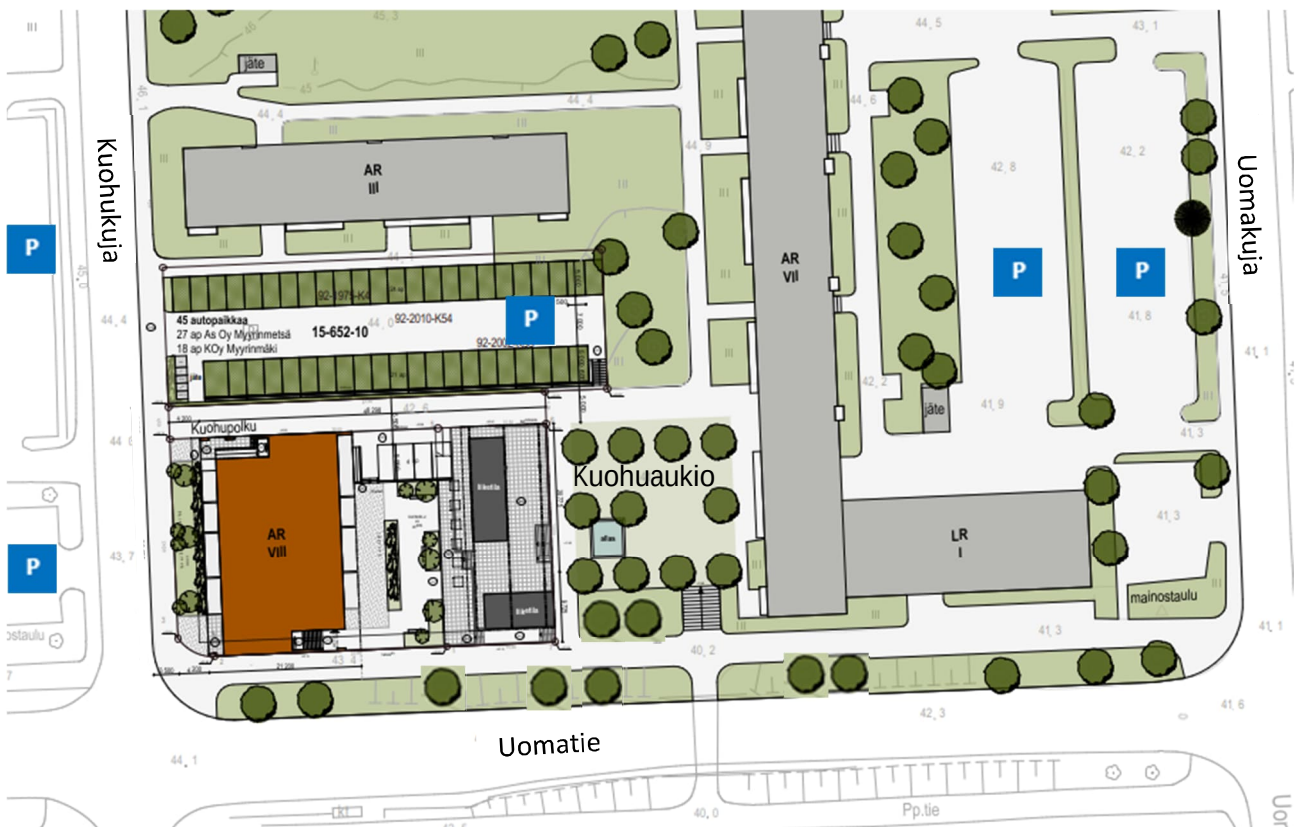
Katso Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja tarkemmin: kartta.vantaa.fi

ALUSTAVA LUONNOS



Alustava luonnos Uomatien suuntaan kaakkoon.

Leppänen Arkkitehdit Oy



Alustava asemapiirros.

Leppänen Arkkitehdit Oy

Tontille rakennetaan asuin- ja liiketalo. Ostoskeskuksen arvokkain itäosa on tavoitteena säilyttää.



Alustavia havainnekuvia Kuohuaukion suunnasta.

Leppänen Arkkitehdit Oy

Arvot: Vantaan ostoskeskusselvityksessä Laatusuunnitelma (2008) esitetään, että ostoskeskus olisi kansallisesti ja kansainvälisesti merkittävä. Ostoskeskus ei kuitenkaan sisälly Uudenmaan liiton selvitykseen. Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2012), jossa esitetään maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja rakennuksia. Se ei myöskään ole Museoviraston RKY-kohde eikä kansainvälisesti Docomomon tai Icomosin tai Unescon kohde. Siten rakennuksen arvot ovat paikallisia.

Rakennushanke: Uusi asuinkerrostalo noin 3 500 as.k-m² + liiketila 40 k-m² + ostoskeskuksen itäosan liiketilat 130 k-m². Asuintalon kerrosluku on kahdeksan + ullakotilat (saunaosasto ja tekniset tilat). Ostoskeskuksen arvokkain itäosa on tavoitteena korjaten säilyttää ja siitä laaditaan kunnostettavuusselvitys.

Autopaikat: Kuohukuja 3:n pysäköintitontille Kuohukuja 5:lle 27 ap (1 ap/asunto) ja Kuohukuja 1:lle 18 ap. Kuohukuja 1:n omalle tontille 4 ap. Kuohukujalla on lyhytaikaista pysäköintiä.

Katualueet: Kuohupolku liitetään tonttiin. Kuohuaukion ja Uomatien osalta asemakaavaa ajantasaistetaan. Uomatien alikulut on tarkoitus poistaa, kun katu peruskorjataan ja tasauksia parannetaan.

Asemakaavaehdotuksessa esitetään tontinkäyttöluonnos, jossa suunnitelmaa ja rakennusoikeutta voidaan tarkistaa, ja mahdollisia vaihtoehtoja. Rakentaminen suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

MITÄ VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä 27.8.2021 todetaan, että kaavan selvitykset ovat riittävät, ostoskeskus on osittain huonokuntoinen ja ainakin osittain säilyttävä korjaaminen on mahdollista. Päätöksen jälkeen on selvitetty, että rakennuksen arvot eivät ole maakunnallisia, kansallisia eikä kansainvälisiä vaan paikallisia.

Asemakaavamuutoksen selostuksessa arvioidaan kaavan merkittäviä vaikutuksia ja esitetään

- suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan ja yleiskaavaan
- suhde kaupunkirakenteeseen ja rakennusperintökohteeseen
- tontinkäyttöluonnos ja vaihtoehtojen vertailu
- rakennuksen arvot ja kunto, korjattavuusselvitys
- liikenne, kunnallistekniikka, tie- ja lentomelu, hulevesisuunnitelma, vihertehokkuus
- osallistumisessa saatu palaute ja sen huomioon ottaminen
- voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

- kaavan hakija
- alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit)
- kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- asukas- ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kaupungin viranomaiset

Isännöitsijää pyydetään välittämään tieto kaavoituksesta yhtiönsä osakkaille ja asukkaille.

MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu tarvittaessa.

Maankäyttösopimus tarvitaan.

LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa internetissä <https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus>. Internetissä voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös Vantaa-infoissa (Korso Lumo Urpiaisentie 14, Myyrmäki Myyrmäkitalo Paalutori 3, Tikkurila Dixi Ratatie 11).

Kaavoituksesta vastaa

aluearkkitehti Timo Kallaluoto
Länsi-Vantaan asemakaavoitus
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 312 2132

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 3.2.2018. Kaavaan järjestettiin osallistuminen 1.2.-2.3.2018, kaava oli nähtävillä 28.11.2018-2.1.2019, kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 18.5.2020, HHO:n ratkaisu 27.8.2021. Uudelleen vireille tulosta ilmoitus Vantaan Sanomissa 2.4.2022 ja tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle 5.4.2022. Osallisille vireille tulo ilmoitetaan kirjeellä tai sähköpostilla. Kaavoituksesta tiedotetaan internetissä kaupungin verkkosivuilla vantaa.fi/myyрмаen_kaavat

Mielipiteet

Voit antaa kaavaan mielipiteen 2.5.2022 mennessä sähköpostilla kirjaamo@vantaa.fi tai kirjeellä Vantaan kaupunki, kirjaamo, PL 1100, 01030 VANTAAN KAUPUNKI. Käyntiosoite Vantaa-info, Dixi, 2. krs., Ratatie 11, Tikkurila. Mainitkaa nimenne, osoitteenne ja kaavan numero **002504**. Mielipiteet ovat julkisia ja niihin vastataan kaavaselostuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

Kaavaa valmistelevat kaupungin suunnittelijat ja asiantuntijat.

Teams-kokous kaavoituksen lähtökohdista maanantaina 11.4.2022 klo 17–18.

Liity kokoukseen: <https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus>

Tervetuloa mukaan!

KAVAEHDOTUS

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kaavan asettamisesta nähtäville. Nähtävillä olo kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.

Muistutukset ja lausunnot

Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Kaupunki pyytää tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

HYVÄKSYMINEEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyjä on kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulo kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.

Hankkeen vaiheet ja aineisto



- Kaupungin verkkosivut www.vantaa.fi > asuminen ja ympäristö > kaavoitus ja maankäyttö > asemakaavoitus > Myyrmäen kaavat
- Kartat, kaavat ja paikkatiedot kartta.vantaa.fi
- Esityslistat ja pöytäkirjat paatokset.vantaa.fi

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu
Vantaa-infot
Myyrmäki, Myyrmäkitalo, Paalutori 3
Tikkurila, Dixi, Ratatie 11
Korso, Lumo, Urpiaisentie 14
vantaa-info@vantaa.fi
p. 09 83911
ma-ti 8–15.30, ke 8–14, pe 8–15.30